

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de L'Etablissement Public Territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien situé 148 avenue de Verdun
à Paray Vielle Poste
cadastré section AH n°554

N° 2200167

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent, et plus particulièrement définies au sein de conventions d'intervention foncière,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 septembre 2013, modifié le 27 mai 2015 et mis à jour les 21 mars 2019 et 23 mars 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UHe du PLU, correspondant aux franges de l'avenue de Verdun et destinée à un développement mixte comprenant de l'habitat, de l'activité et du commerce,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération n°2017_02_28_434 du Conseil territorial du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Paray-Vieille-Poste,

Vu la délibération n°2017-04-15_567 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé dans les périmètres de veille foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France situés sur le territoire de Paray-Vieille-Poste,

Vu la délibération du 4 novembre 2015 n°B15-2-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Paray-Vieille-Poste, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 septembre 2015 n°56/2015 du Conseil municipal de la commune de Paray-Vieille-Poste approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Paray-Vieille-Poste, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 septembre 2015 n°002152 entre le Conseil de Communauté d'agglomération « Les Portes de l'Essonne » devenu l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Paray-Vieille-Poste, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Paray-Vieille-Poste, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF signée le 27 novembre 2015, son avenant n°1 signé le 24 septembre 2018 et son avenant n°2 signé le 31 mai 2021 qui déterminent les conditions et les modalités d'intervention de l'EPFIF sur les périmètres de veille foncière « RN7 », « avenue de Verdun » et « Ferme Contin »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me FERRE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 04 avril 2022 en mairie de Paray-Vieille-Poste, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au 148 avenue de Verdun à Paray-Vieille-Poste, cadastré section AH n° 554 libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (319 500 €), en ce compris une commission d'agence d'un montant de DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (19 500 €) à la charge des vendeurs,

Vu la délibération n° D2022_3377 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 11 avril 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

h

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 06 mai 2022 et leur réception le 13 mai 2022,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 06 mai 2022 dont il a été accusé réception le 13 mai 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 25 mai 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes AH556-555-553 situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF une trentaine de logements, et permettant de poursuivre la requalification du linéaire en continuité des opérations initiées

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de veille « avenue de Verdun » par l'EPFIF, en vue de la réalisation des objectifs de la convention, et la cession déjà réalisée sur un foncier à proximité de l'opération envisagée, ayant permis la sortie d'une opération comportant 38 logements libres et 64 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 09 juin 2022,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant l'augmentation de la production de logement adaptée aux besoins des ménages et fixant un objectif de production annuel de 38 000 logements pour les communes de la Métropole du Grand Paris,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UHe au PLU correspondant à l'avenue de Verdun, caractérisée par une mixité d'habitat, de commerces et d'activités,

Considérant les objectifs de favoriser le développement d'une offre de logement diversifié et répondant à la pluralité des besoins sociaux par le renouvellement urbain des sites bâtis exposés dans le PADD du PLU,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux » présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

h

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière et ses deux avenants entre la ville de Paray-Vieille-Poste, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF visant à réaliser des programmes d'une densité minimale de 120 logements à l'hectare et comprenant un minimum de 30% de logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux » présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Paray-Vieille-Poste, laquelle se traduit par les acquisitions et cessions déjà réalisées permettant le développement de 64 logements sociaux sur le périmètre de « l'avenue de Verdun »,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation d'une opération d'une trentaine de logements et comprenant un minimum de 30% de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 148 avenue de Verdun à Paray-Vieille-Poste, cadastré AH n°554, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000€)

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme;

ou

- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix;

h

ou

- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître FERRE, adresse, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Paray-Vieille-Poste

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Versailles.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Versailles. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 13 juin 2022,



Gilles BOUVELOT
Directeur Général